



Thokodan Ejendomme ApS

c/o Skov
Møllegården 31
3230 Græsted

CVR-nr. 28 31 56 86

Årsrapport for perioden
1. juli 2022 til 30. juni 2023
(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. oktober 2023

Dan Skov
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Thokodan Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 9. oktober 2023

Direktion

Thomas Koefoed Skov

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Thokodan Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Thokodan Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsinge, den 9. oktober 2023

Møller-Jensen
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 68 49 78 17

Søren Møller-Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32072

Selskabsoplysninger

Selskabet

Thokodan Ejendomme ApS
c/o Skov
Møllegården 31
3230 Græsted

CVR-nr.: 28 31 56 86

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 30. december 2004

Hjemsted: Gribskov

Direktion

Thomas Koefoed Skov

Revisor

Møller-Jensen
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Frederiksborgvej 14, 1.
3200 Helsingør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 23.332, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på DKK 551.820.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thokodan Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder de udgifter der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og gebyrer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Bruttofortjeneste		122.757	126.743
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-19.943</u>	<u>-19.943</u>
Resultat før finansielle poster		102.814	106.800
Finansielle omkostninger	1	<u>-72.879</u>	<u>-99.472</u>
Resultat før skat		29.935	7.328
Skat af årets resultat		<u>-6.603</u>	<u>-1.612</u>
Årets resultat		<u>23.332</u>	<u>5.716</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>23.332</u>	<u>5.716</u>
		<u>23.332</u>	<u>5.716</u>

Balance 30. juni

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Grunde og bygninger		2.539.778	2.559.721
Materielle anlægsaktiver		2.539.778	2.559.721
Anlægsaktiver i alt		2.539.778	2.559.721
Andre tilgodehavender		32.325	2.505
Periodeafgrænsningsposter		8.283	10.887
Tilgodehavender		40.608	13.392
Likvide beholdninger		95.652	76.505
Omsætningsaktiver i alt		136.260	89.897
Aktiver i alt		2.676.038	2.649.618

Balance 30. juni

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		426.820	403.488
Egenkapital		551.820	528.488
Hensættelse til udskudt skat		22.953	26.998
Hensatte forpligtelser i alt		22.953	26.998
Gæld til realkreditinstitutter		1.152.289	1.187.408
Selskabsskat		10.648	13.090
Langfristede gældsforpligtelser	2	1.162.937	1.200.498
Gæld til realkreditinstitutter	2	35.119	34.667
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	23.609
Gæld til tilknyttede virksomheder		837.400	789.256
Anden gæld		45.809	46.102
Kortfristede gældsforpligtelser		938.328	893.634
Gældsforpligtelser i alt		2.101.265	2.094.132
Passiver i alt		2.676.038	2.649.618

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	39.602	38.068
Andre finansielle omkostninger	<u>33.277</u>	<u>61.404</u>
	<u>72.879</u>	<u>99.472</u>
2 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.007.163	1.044.154
Mellem 1 og 5 år	<u>145.126</u>	<u>143.254</u>
Langfristet del	1.152.289	1.187.408
Inden for et år	<u>35.119</u>	<u>34.667</u>
	<u>1.187.408</u>	<u>1.222.075</u>
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	<u>10.648</u>	<u>13.090</u>
Langfristet del	<u>10.648</u>	<u>13.090</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>10.648</u>	<u>13.090</u>

3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk for de skatter som vedrører sambeskatningen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 1.187, er der givet pant i Stenbrobakken 4, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 2.073.

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 250 i ejendommen Nørregade 64A, som ligger til sikkerhed for søsterselskabs mellemværende med pengeinstitut.